

CONTRATO No.: SGR-CT-235- 57- DE 2023

CONTRATANTE: UP HOLDING SAS

CONTRATISTA: CONECTA WORK SAS NIT 901.412.257-2

OBJETO: CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UNA OFICINA PRIVADA DE 16M2 AMOBLADA CON CAPACIDAD PARA SEIS PERSONAS, ASÍ COMO DEL USO DE ZONAS COMUNES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES DEL PROYECTO DE INVERSIÓN “**DESARROLLO DE CAPACIDADES EN GESTIÓN DE LA INNOVACIÓN EMPRESARIAL PARA LAS EMPRESAS DEL SECTOR TURISMO, ECONOMÍA NARANJA Y AGROPECUARIO DEL DEPARTAMENTO DEL HUILA**”, BPIN 2021000100230”.

VALOR: NUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS MCTE (\$9.296.000.00).

PLAZO: CUATRO (04) MESES Y VEINTE (20) DÍAS.

CIUDAD Y FECHA: NEIVA, HUILA, 11 DE ABRIL DE 2023.

UP HOLDING S.A.S., con NIT 900.828.603-0, bajo la representación legal de **MARISOL CARANTÓN AGUDELO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 24.331.704, quien en adelante se denominará “**EL ARRENDATARIO**” y/o “**COWORKER**”, y **CONECTA WORK SAS** con NIT 901.412.257-2, representado legalmente por **CLAUDIA MARCELA GONZALEZ AREVALO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.779.380 y quien para los efectos del presente documento se denominará “**EL ARRENADOR**” y/o “**Conecta**” acuerdan celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** (en adelante el “**Contrato**”), el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA – Por medio del presente Contrato, las partes establecen los términos y condiciones, en virtud del cual, **EL ARRENDATARIO** toma a título de arriendo una oficina privada de 16m2 amoblada con capacidad para seis (6) personas dentro de Conecta Work Center en la ciudad de Neiva, y su vez, **EL ARRENADOR** se obliga a entregar la oficina privada con los requerimientos técnicos mínimos exigidos en el objeto de este Contrato, de conformidad con la supervisión **EL ARRENDATARIO** o sus representantes, las funciones y procedimientos establecidos para su cumplimiento, la diligencia, honestidad, eficacia y el cuidado necesario.

SEGUNDA- OBJETO: CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UNA OFICINA PRIVADA DE 16M2 AMOBLADA CON CAPACIDAD PARA SEIS PERSONAS, ASÍ COMO DEL USO DE ZONAS COMUNES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES DEL PROYECTO DE INVERSIÓN “**DESARROLLO DE CAPACIDADES EN GESTIÓN DE LA INNOVACIÓN EMPRESARIAL PARA LAS EMPRESAS DEL SECTOR TURISMO, ECONOMÍA NARANJA Y AGROPECUARIO DEL DEPARTAMENTO DEL HUILA**”, BPIN 2021000100230”.



TERCERA – ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL:

<p>PROPUESTA</p> <p>4 personas</p>	Valor (Mensual)	\$1.673.949
	19 % IVA	\$318.051
	Valor a pagar mensual	\$1.992.000
	Valor contrato para 4 meses 20 días	9.296.000

En virtud del presente Contrato, Conecta otorgará al COWORKER, el uso de UNA (1) OFICINA PRIVADA (A) con (6) escritorios ubicados en el salón Embera, dentro de Conecta Work Center, de conformidad con el Plan contratado (en adelante, el “Coworking”)

El Coworking incluye el espacio, el mobiliario y los servicios asociados, en los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato y en la Cotización.

1. SISTEMA DE CRÉDITOS

Conecta ha estructurado los servicios del Coworking con base en un sistema de créditos, que permite al COWORKER decidir libremente, y según sus necesidades específicas, los servicios que utilizará durante la vigencia del presente Contrato.

Según el Plan contratado y la Cotización, el COWORKER tendrá derecho a utilizar un número de créditos mensuales específicos que podrán ser redimidos para utilizar algunos servicios ofrecidos por Conecta, como lo son: salas de juntas o salones para reuniones, entre otros servicios. En todo caso, los créditos son personales e intransferibles.

2. HORARIO DE CONECTA WORK CENTER

Las instalaciones de Conecta Work Center y los servicios objeto del presente Contrato, se encuentran disponibles de conformidad con el horario establecido por Conecta, así:

Horario	Apertura	Cierre
Lunes a viernes	7:00 a.m.	6:30 p.m.
Sábado	8:00 a.m.	12:00 p.m.

Por motivos de fuerza mayor y/o caso fortuito y/o por hechos no imputables a las Partes, el horario anterior podrá ser modificados por Conecta y deberá ser informado a el COWORKER con (1) día de antelación y publicado en la página web www.conecta.center.com.

El COWORKER informará de manera previa la necesidad de utilización de las instalaciones en horarios y días diferentes a los indicados en el listado anterior, de manera que Conecta realice las gestiones necesarias para permitir el ingreso de los colaboradores del COWORKER, previo acuerdo frente a los costos adicionales incurridos por Conecta para atender la solicitud, en caso de causarse.

En el caso que, de manera extraordinaria, el COWORKER requiera ingresar o salir de Conecta Word Center en horarios diferentes a los establecidos por Conecta, deberá solicitarlo con un día de anticipación al correo electrónico admin@conecta.center

3. MANUAL DE CONVIVENCIA

El objeto del presente Contrato se encuentra sujeto al cumplimiento en todo momento por parte del COWORKER, de los lineamientos previstos en el Manual de Convivencia de Conecta Work Center, el cual hace parte integral del presente Contrato como anexo No. 1.

Conecta se reserva el derecho de modificar el Manual de Convivencia en cualquier tiempo, el cual será informado a EL COWORKER por medio de la publicación de la última versión del Manual en la siguiente página web www.conecta.center.com.

Las Partes acuerdan que se entenderá que la última versión del Manual de Convivencia entrará en vigencia al día calendario siguiente de la fecha de la publicación de la última versión del mismo en la página web www.conecta.center.com.

4. RÉGIMEN DE VISITAS

El régimen de visitas se encuentra establecido en el manual de convivencia de Conecta Work Center.

Las visitas que reciba COWORKER deberán ser atendidas en la oficina contratada, áreas comunes o sala de juntas de Conecta Work Center y no podrá ocupar un puesto fijo de trabajo de Conecta.

EL COWORKER^o se hace entera y solidariamente responsable de cualquier acto y/o conducta desplegada por algún invitado y/o acompañante suyo, por lo que declara entender y aceptar que dicho acompañante y/o invitado suyo deberá acatar estrictamente las condiciones referidas en el presente Contrato y en sus anexos, respecto de la utilización de los servicios objeto del presente Contrato.

Cualquier incumplimiento al presente Contrato y a sus anexos, por parte de un invitado y/o acompañante de EL COWORKER, se entenderá como un incumplimiento de éste y dará derecho a

Conecta a tomar las medidas pertinentes, incluyendo la terminación del presente Contrato de manera inmediata, según corresponda, a criterio exclusivo de Conecta.

5. USOS ILEGALES Y/O PROHIBIDOS.

EL COWORKER declara entender y aceptar que, como condición para el uso de los espacios y servicios ofrecidos por Conecta, no utilizará estos de manera alguna que pueda contrariar las condiciones acordadas mediante el presente Contrato, y sus anexos.

EL COWORKER no podrá utilizar los servicios ofrecidos por Conecta para dañar o deteriorar cualquier bien, derecho y/o servicio propiedad de este y/o de los demás arrendatarios, ni de ninguna manera que interfiera en el provecho eficiente y pacífico de los servicios ofrecidos por Conecta, por parte de los demás arrendatario o invitados de los mismos.

Adicionalmente, EL COWORKER se abstendrá directamente o a través de interpuesta persona de acceder sin autorización a cualquiera de los servicios o cuentas, sistemas informáticos o redes conectadas a los servicios objeto del presente Contrato, a través del “hackeo” y/o cualquier otro medio fraudulento.

6. DERECHO DEL COWORKER:

De conformidad con el Plan Contratado y la Cotización, el COWORKER tendrá los siguientes derechos:

- (i) Usar el espacio de trabajo en coworking asignado por Conecta;
- (ii) Acceder a la red de internet con capacidad de 300 megas compartida con los demás coworkers;
- (iii) Al uso de sanitarios, área y utensilios de cocina y zonas comunes;
- (iv) Consumo de agua, café;
- (v) Servicio de anuncio de visitas y de recepción de paquetería;
- (vi) Participar de servicios adicionales como amenidades, dinámicas, talleres, charlas o cualquier otra que Conecta organice.
- (vii) Contratar servicios o productos adicionales que sean ofrecidos por Conecta o un tercero autorizado dentro de Conecta Work Center.

-Requerimientos técnicos mínimos:

EL ARRENDADOR: debe cumplir mínimo con las siguientes características técnicas

1. **OFICINA PRIVADA** de 16 m2, con capacidad de hasta 6 personas.
2. 06 escritorios con cajoneras y llaves de seguridad
3. 0 6 sillas ergonómicas con rodachines
4. 01 aire acondicionado 12.000 BTU
5. Copia de llaves de acceso a la oficina.
6. Llaves de acceso electrónico www.upholding.co • contacto@upholding.co



2. SERVICIOS ADICIONALES INCLUIDOS

1. Acceso a impresiones en blanco y negro no acumulables
2. 17 créditos que podrán ser usados durante el mes, no acumulables ni transferibles, para uso de sala de juntas y conferencias.
3. Acceso a cualquiera de las áreas comunes y espacios de descanso regido por el Manual de Convivencia.
4. Acceso a cocina equipada con nevera, horno microondas, cafetera y utensilios de cocina.
5. El valor incluye los servicios públicos (Agua y electricidad)
6. Acceso a internet wifi de 300 MG, red compartida entre los miembros de conecta.
7. Espacio con Seguridad tele monitoreada 24 horas.
8. Recepción de documentos, mercancía. Aplica términos y condiciones

CUARTA: OBLIGACIONES: EI ARRENDADOR tiene las siguientes obligaciones:

- (i) Proporcionar al COWORKER, el(los) puesto(s) de trabajo y/o la(s) oficina(s) y los créditos que componen el Plan contratado por este.
- (ii) Asegurar el cumplimiento de la normatividad de convivencia (Constitución Política, Legislación, Manual de Convivencia y Circulares) en Conecta Work Center, para una adecuada convivencia al interior del mismo.
- (iii) Asegurar la prestación de los servicios adquiridos por el COWORKER en virtud de este Contrato y según el Plan Contratado, así como los servicios adquiridos mediante la redención de créditos.
- (iv) Garantizar el uso exclusivo de las oficinas objeto del presente Contrato.
- (v) Mantener indemne al COWORKER de reclamaciones de cualquier tipo que puedan presentarse en contra de ésta en razón del presente Contrato, excepto cuando la reclamación tenga origen por una acción u omisión del COWORKER y/o sus funcionarios, visitantes o acompañantes.
- (vi) Contratar en su nombre, y bajo su exclusiva responsabilidad, a todo el personal que sea requerido para el cabal y satisfactorio cumplimiento del objeto del Contrato, sin que exista subordinación o solidaridad alguna con el COWORKER.
- (vii) Atender todas las obligaciones que le correspondan en relación con afiliaciones y pagos correspondientes a la seguridad social integral (salud obligatoria, pensión obligatoria y ARL) del personal, trabajadores y terceros de que se valga para el cumplimiento del Contrato.
- (viii) Suministrar la información y documentos requeridos por el COWORKER con destino al registro de proveedores y mantenerlos actualizados en caso de que hubiere cambios en la documentación o la información, garantizando que la que suministre sea real, veraz, completa y actualizada.
- (ix) Obtener todas las licencias, permisos y autorizaciones, que, de acuerdo con la Ley Aplicable y las autoridades competentes, se requieran para ejecutar el objeto del Contrato; en tal sentido, es obligación de Conecta garantizar que se encuentre vigente por lo menos durante la vigencia del mismo.



- (x) Realizar el pago de todos los impuestos, tasas, contribuciones, derechos, multas, licencias, patentes y demás erogaciones en que incurra o a que esté sujeta el Coworking con motivo de su propia actividad y/o las obligaciones que asume mediante el Contrato y que existan al momento de la Suscripción del Contrato o en el futuro, relacionados con los servicios prestados.
- (xi) Presentar oportunamente las facturas o cuentas de cobro correspondientes para su respectivo trámite y pago.
- (xii) Las demás obligaciones establecidas en este Contrato y en la Cotización.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

- (i) Cumplir con las disposiciones establecidas en el Manual de Convivencia de Conecta Word Center.
- (ii) Utilizar las instalaciones de Conecta Work Center única y exclusivamente para el desarrollo de su objeto social, actividad comercial y profesional, la cual se encuentra señalada en el encabezado de este Contrato. No estará permitida la exhibición de productos.
- (iii) Pagar la mensualidad del Coworking de manera cumplida, según lo estipulado en este Contrato.
- (iv) Abstenerse de utilizar la dirección de Conecta como dirección fiscal o domicilio principal en el registro mercantil, así como a no utilizar la dirección de Conecta como referencia para créditos, relaciones y contrataciones laborales, comerciales o estatales. El uso de la dirección de Conecta está única y expresamente autorizado para recibir clientes, proveedores, recibir correspondencia o inversionistas. Cualquier otro uso deberá ser autorizado previamente y por escrito por Conecta, si esta lo considera aceptable.
- (v) Abstenerse de instalar cableados, conexiones de IT, telecomunicaciones, o modificar las instalaciones y la infraestructura de servicios públicos de Conecta. Cualquier modificación deberá ser autorizada de manera previa y por escrito por Conecta si esta lo considera aceptable.
- (vi) Abstenerse de realizar descargas, transacciones y en general cualquier operación ilícita o ilegal a través de la red de internet de Conecta.
- (vii) Mantener indemne a Conecta de reclamaciones de cualquier tipo que puedan presentarse en contra de éste en razón del presente Contrato, excepto cuando la reclamación tenga origen por una acción u omisión de Conecta y/o sus funcionarios.
- (viii) Las demás obligaciones establecidas en este Contrato y en el Manual de Convivencia.

QUINTA –VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO: El valor total del presente Contrato es la suma de **NUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS MCTE (\$9.296.000.00)**.

La forma de pago del Contrato será así:

Se realizará un pago por la suma de **CINCO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE (\$5.976.000,00)**, incluido IVA correspondiente al pago de arrendamiento de los

meses de abril, mayo y junio de 2023, previa presentación de la cuenta de cobro, aprobación del supervisor y certificado bancario.

Se realizará otro pago por la suma de **TRES MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$3.320.000)**, incluido IVA, correspondiente al pago de arrendamiento de los meses de julio y agosto de 2023, previa presentación de la cuenta de cobro, aprobación del supervisor y certificado bancario. Para realizar el pago final se deberá suscribir la respectiva acta de liquidación firmada por las partes, y los demás soportes (previa presentación de constancia de haber prestado el servicio a satisfacción, acreditación de pagos a salud, pensión y Arl). Regulado por el código civil en el libro IV Título I.

SEXTA. EI ARRENDADOR debe cotizar a salud como trabajador independiente, según como lo dispone el artículo 135 de la ley 1753 del 2015.

SEPTIMA -SUPERVISIÓN: EI CONTRATANTE o quien este designe supervisará la ejecución del servicio encomendado, y podrá formular las observaciones del caso, Para ser analizadas juntamente con **EI ARRENDADOR** en función de cumplir a cabalidad sus obligaciones.

OCTAVA. CESIÓN: El presente Contrato se suscribe en consideración de las características personales de las partes- Por lo anterior, en ningún caso se podrá ceder el presente Contrato. Cualquier cesión contractual deberá ser considerada y, de ser el caso, aprobada por la otra parte de manera previa y por escrito.

NOVENA. - INDEPENDENCIA: EI ARRENDADOR actuará por su cuenta, con autonomía y sin que exista relación laboral con **EI ARRENDATARIO**. Sus derechos se limitarán por la naturaleza del Contrato, a exigir el cumplimiento de las obligaciones del **CONTRATANTE** y el pago oportuno de su remuneración fijada en este documento.

DECIMA-PLAZO DE EJECUCIÓN Este Contrato tendrá un plazo de cuatro (04) meses y veinte (20) días contados a partir del acta de inicio.

DÉCIMA PRIMERA. - CLÁUSULA DE CONFIDENCIALIDAD: Las partes se obligan a guardar absoluta reserva de la información y documentación de la cual llegará a tener conocimiento en cumplimiento del Contrato, en especial no entregará ni divulgará a terceros salvo autorización previa y expresa del representante legal de la otra parte, información calificada por las partes como confidencial, reservada o estratégica. No podrá en ninguna circunstancia revelar información a persona natural o jurídica que afecte los intereses de la respectiva parte, durante la vigencia del presente Contrato, so pena de incurrir en las acciones legales pertinentes consagradas para la protección de esta clase de información.

DÉCIMA SEGUNDA- CAUSALES DE TERMINACIÓN: Este Contrato se dará por terminado en cualquiera de los siguientes eventos: **a)** Por mutuo acuerdo entre las partes, frente a lo cual se suscribirá acta de terminación, liquidación y declaración de paz y salvo, siempre que con ello no se causen perjuicios a la entidad. **b)** De manera unilateral por cualquiera de las partes por el

incumplimiento de las obligaciones del Contrato. **c)** Por agotamiento del objeto o vencimiento del plazo. **d)** Por fuerza mayor o caso fortuito que hagan imposible continuar su ejecución.

PARAGRÁFO PRIMERO: En cualquiera de los eventos de terminación se procederá a la liquidación del Contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Al momento de terminar el presente Contrato, EL ARRENDADOR deberá desocupar integral e inmediatamente la oficina privada al que tiene acceso en virtud del Contrato, dejándolo en las mismas condiciones en que fue recibido.

Las Partes acuerdan que Conecta se reserva el derecho de exigir el pago de costos adicionales y razonables incurridos, a fin de efectuar las reparaciones necesarias que excedan el uso y desgaste normales.

CLAUSULA DECIMA TERCERA- RESPONSABILIDAD DEL ARRENDADOR: EL CONTRATISTA será responsable civil y penalmente ante las autoridades, de los actos u omisiones en ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del presente Contrato cuando con ellos se cause perjuicio al contratante o a terceros.

Por su parte, EL CONTRATANTE reconoce que Conecta no tiene responsabilidad alguna con respecto al acceso a los servicios ofrecidos en el arrendamiento, especialmente en lo referente a los servicios de internet, que son provistos por un tercero, o de ninguna pérdida de información resultante del uso de dichos servicios por parte del CONTRATANTE.

Así mismo, EL ARRENDADOR declara entender y aceptar que Conecta no asume ningún tipo de responsabilidad respecto del cuidado de los equipos y demás materiales y/o elementos propiedad de este, que el mismo utilice dentro del espacio comunitario de Conecta, dado que del presente Contrato no derivan obligaciones como depositario y/o custodio en cabeza de Conecta respecto de bienes propiedad del CONTRATANTE.

En el evento de incumplimiento de alguna obligación por parte de Conecta, por circunstancias de fuerza mayor, no generará responsabilidad alguna en cabeza de Conecta.

CLAUSULA DECIMA CUARTA: GARANTIAS: De conformidad con la modalidad de selección a utilizar, el valor del contrato y la forma de pago, la Entidad considera necesario la suscripción de garantías de cumplimiento.



Garantía	PRE- CONTRACTUAL	CONTRACTUAL	POST CONTRACTUAL	APLICA	Porcentaje (%)	Plazo
Cumplimiento		X		SI	No menor al 30% del valor del presupuesto oficial	plazo de ejecución y dos (02) meses mas

CLAUSULA DECIMA QUINTA LIQUIDACIÓN: Una vez terminada la ejecución del objeto contractual a satisfacción, se llevará a cabo la liquidación final del Contrato. Para la suscripción del acta de terminación se requiere previamente de informe de actividades, informe de supervisión, soporte de pagos parafiscales (salud, pensión y ARL).

CLAUSULA DECIMA SEXTA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: En caso de presentarse controversias o diferencias en la ejecución del Contrato, se recurrirá en primera instancia a los mecanismos alternativos de solución de conflictos.

CLAUSULA DECIMA SEPTIMA: DOCUMENTOS ANEXOS: Los documentos que se citan a continuación determinan, regulan, complementan y adicionan las condiciones del presente Contrato. **1)** Certificado de Disponibilidad Presupuestal. **2)** Estudio de Previo de la necesidad a contratar. **3)** propuesta económica, Documentos del contratista y Manual de convivencia. **4)** Demás documentos necesarios para el desarrollo del objeto contractual, aquellos que legalmente se requieran y los que se produzcan durante el desarrollo del mismo.

CLAUSULA DECIMA OCTAVA- PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCION: Este Contrato se perfecciona con la suscripción del mismo por las partes, para su ejecución se requiere de la expedición del Certificado de Registro Presupuestal.

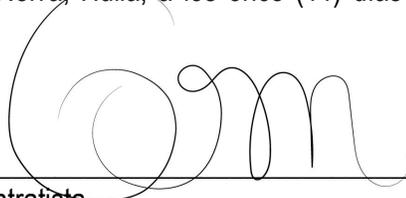
Este Contrato ha sido redactado estrictamente de acuerdo con la ley y la jurisprudencia será interpretada de buena fe y en consonancia con el Código Civil cuyo objeto definido en su artículo 1495, es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa.



Para constancia se firma en la ciudad de Neiva, Huila, a los once (11) días del mes de abril de 2023, en dos o más ejemplares del mismo.



Contratante
MARISOL CARANTÓN AGUDELO
Representante legal
UP HOLDING S.A.S



Contratista
CLAUDIA MARCELA GONZALEZ AREVALO
Representante Legal Suplente
CONECTA WORK SAS NIT 901412257-2

